

AREA URBANISTICA:

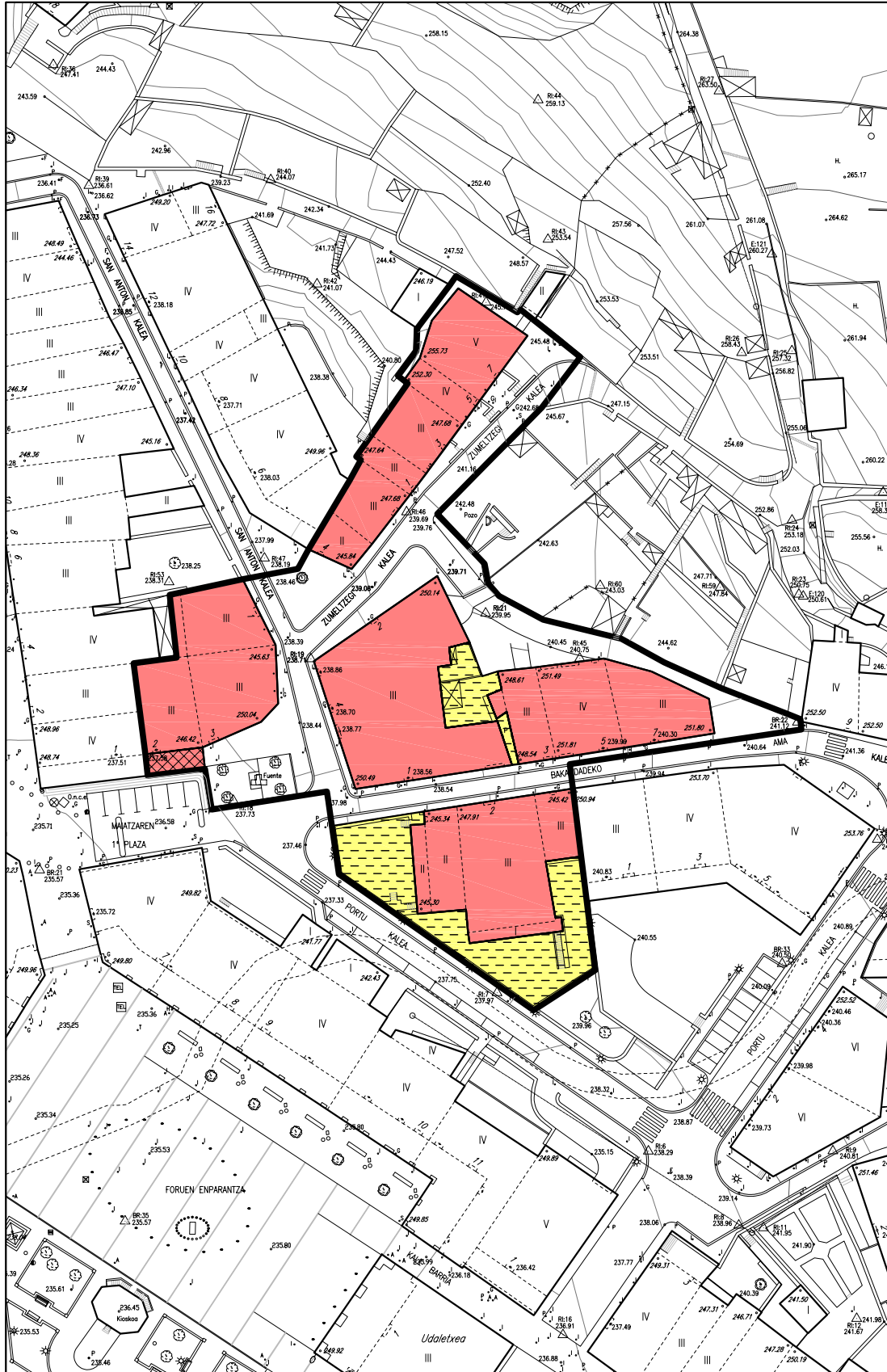
I.12 BAKARDADE KALEA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI
TEXTO REFUNDIDO

Estalkipeko etxebizitza erabilera baimentzen da Bakargunea kaleko eraikinean baimendutako bolumenera iritsi bitarte, ordenantza orokorren 120. artikulua erregulatu bezala. Xehetasun Azterketak erakinaren profila altuera ahal den neurrian murriztearen ildoan doitzen du, sestren definizio zehatzaren bitartez.

Gehieneko altuerak:

- Sotoa: 2,80 m.
- Beheko solairua: 3,80 m.
- Solairuak: 2,80 m.

Guztizko altuera: Planoetan adierazitakoa.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Xehetasun Azterketak definiturikoa.

Ataripea: Gutxienez 3,00 metroko hondoa.

— Baimendutako bolumenak (gehienekoak):

Etxebizitza bolumena: 12.627,09 m³

Beheko solairuetako bolumena: 4.481,03 m³

Bakardadeko Amara Iristeko Bitarteko Konponbidea.

Foruen plazako 8. zenbakiko etxearen atzeko aldeko lurzatiak, I.11 Hirigintza Alorrean bildutakoak, titulartasun publikoak dira alor horren Kompentsazio Proiektua behin betiko onartzeko akordioaren ondorioz.

8. zenbakiko etxeko titularrek beren eraikuntzako eskubidea eskatzen duten momentuan lurzati horiek okupatzeari utziko diote, horrela Portu Kaleari eta horren espaloiei jarraitasuna emanaz.

HIRIGINTZA ALORRA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Azalera: 4.892 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea

Azalera: 4.892 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 34 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak (profilaren aplikazioa): 34 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 69,5 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen egungo egoera mantentzea, lehentasunez birmoldaketako eragiketen eta dauden eraikuntzak hobetzearen bitartez.

Antolamendu Baldintzak.

Alor horri orain berrikusten ari diren Arauen 1. aldaketak eragiten dio, bai eta behin betiko 1992ko irailaren 8an onartutako Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ere.

Se permite la utilización residencial del bajo cubierta en el edificio a la calle Bakargunea hasta alcanzar el volumen permitido, en la forma regulada por el artículo 120 de las ordenanzas generales. El Estudio de Detalle ajusta el perfil del edificio en el sentido de reducir la altura en la medida de lo posible, mediante la definición precisa de rasantes.

Alturas máximas:

- Sótano: 2,80 m.
- Planta baja: 3,80 m.
- Planta de pisos: 2,80 m.

Altura total: La señalada en los planos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Definidos por el Estudio de Detalle.

Porche: 3,00 m. de fondo mínimo.

— Volúmenes Permitidos (Máximos):

Volumen Residencial: 12.627,09 m³

Volumen en Bajos: 4.481,03 m³

Solucion Transitoria de Encuentro con Bakardadeko Ama.

Los terrenos sitios en la parte posterior de la casa n.º 8 de la plaza de los Fueros, incluidos dentro del Area Urbanística I.11, son de titularidad pública como consecuencia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de dicha Area.

En el momento que los titulares de la casa n.º 8 exijan su derecho edificatorio cesarán en la ocupación de dichos terrenos, dando de esta forma continuidad a la calle Portu Kale y sus aceras.

AREA URBANISTICA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Superficie: 4.892 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 4.892 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 34 viviendas.

— Viviendas permitidas (aplicación perfil): 34 viviendas.

Intensidad de Uso: 69,5 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Mantenimiento del estado actual de la zona, por medio preferentemente de operaciones de remodelación y mejora de la edificación existentes.

Condiciones de Planeamiento.

Este Area está afectada por la Modificación n.º 1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ezarritako xedapenak finkatzen dira. Gune guztian orube bakartuetako zuzeneko jarduketara baimentzen da, onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Pisuen solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen da.

Merkataritza erabilerak baimentzen dira beheko solairuetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak mantentzen dira, hala beheko solairuetan nola gainerakoetan.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatiaren taldekatzeak egin, taldekatzetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatu da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiarekin bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetariko batekin batera.

HIRIGINTZA ALORRA

I.13 - SANTA MARINA

Azalera: 17.677 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

Azalera: 14.885 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 46 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 52 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea (batez bestekoa): 34,93 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua

Guztizko Azalera: 802 m²

F.5.- Ekipamendu sozio-kulturala.

Guztizko Azalera: 1.990 m²

Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Especial del Casco Histórico. Se permite la actuación directa por solares aislados en toda la zona y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se permite el uso residencial en plantas de pisos.

Se permiten los usos comerciales en planta baja.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones existentes, tanto en plantas bajas como en plantas de pisos.

Rasantes de Urbanización:

Se mantienen las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta baja y dos plantas de pisos.

Altura Máxima: 9 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con la unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

AREA URBANISTICA

I.13 - SANTA MARINA

Superficie: 17.677 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo:

Superficie: 14.885 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 46 viviendas.

— Viviendas permitidas: 52 viviendas.

Intensidad de Uso (media): 34,93 viv/Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.1.- Equipamiento Docente.

Superficie Total: 802 m²

F.5.- Equipamiento Socio-Cultural.

Superficie Total: 1.990 m²